

Erstmals wurde im November letzten Jahres eine Stadt von ihren Bürgern daran gehindert, ein städtisches Unternehmen an einen Finanzinvestor zu verkaufen: 70,5 Prozent der Wähler votierten mit Nein. Drei Jahre ist dieses Votum bindend, Zeit genug, um Alternativen zu diskutieren. Der Vorschlag, die städtische Wohnungsgesellschaft in eine Genossenschaft umzuwandeln, liegt auf dem Tisch.

# Freiburg, nach dem Bürgerentscheid

Text: Volker Kittelberger

Nach dem Abstieg des Sportclubs aus der 1. Fußballbundesliga hörte man von Freiburg nicht mehr viel in den überregionalen Medien. Doch am 12. November 2006 war die Stadt wieder eine Schlagzeile wert: Die Freiburger hatten in einem Bürgerentscheid gegen ihren Oberbürgermeister und gegen die Mehrheit ihres Gemeinderates votiert und den avisierten Verkauf von 7900 städtischen Wohnungen zur Sanierung des städtischen Haushalts unterbunden. Was Radiohörer andernorts an jenem Sonntagabend aber wohl eher verblüfft haben dürfte, war der Umstand, dass die Universitätsstadt im vermeintlich goldenen Süden der Republik überhaupt mit einem defizitären Haushalt zu kämpfen hat. Doch trotz Sonnenscheinimage aus „Ökohochburg“, „Solar City“ und erstem „grünen“ Oberbürgermeister einer deutschen Großstadt ist Freiburg in dieser Hinsicht schon lange keine Insel der Glückseligkeit mehr.

## Im Rathaus I: Die Pläne der Stadt

Freiburg im Januar 2007. Passend zum ungewöhnlich milden Winter ist der druckfrische Entwurf des Doppelhaushalts 2007/08, den Walter Preker, der Pressesprecher der Stadt, über den Tisch reicht, in ein liches Grün gebunden, welches schon an den Frühling denken lässt. Die Situation, die darin gezeichnet wird, sieht nicht zuletzt aufgrund der allgemeinen kon-

junkturrellen Erholung gar nicht so düster aus – jedenfalls im Vergleich mit der Situation, die OB Dieter Salomon vor Jahresfrist nicht müde wurde darzustellen und durch die er sich zum „Handeln“ gezwungen war: Das strukturelle Defizit des Haushaltes sollte nicht weiter vorgetragen werden und die Stadt durch den Verkauf der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) über Nacht schuldenfrei werden.

Freiburg ist mit 370 Millionen Euro verschuldet, hinzukommen die 140 Millionen Euro Schulden der FSB. Der jährliche Schuldendienst von 26 Millionen Euro konnte zum April 2006 gerade noch bedient werden, darüber hinaus aber war die Stadt „blank“ (OB Salomon) und durfte auch keine weiteren Kredite aufnehmen – kein Handlungsspielraum also für den dringenden Sanierungsbedarf in Schulen und in der Hauptfeuerwache (65 Millionen Euro) und keine Möglichkeit zu PPP-Modellen, die die Stadt so gern realisieren würde, obwohl es sich hierbei um weitere kreditähnliche Geschäfte handelt.

Wieso aber sollten gerade die städtischen Mietwohnungen verkauft werden, wovon sich die Bürger doch viel unmittelbarer betroffen fühlen als von anderem öffentlichen Besitz? Ganz einfach: Die Stadt hat nichts anderes, was man verkaufen könnte, wie Walter Preker unumwunden zugibt. Es wur-

den zwar Dutzende von Vorschlägen untersucht, eine echte Alternative aber war nicht darunter. Ein Verkauf der Anteile am Energieversorger Badenova beispielsweise wurde ausgeschlossen, weil diese Beteiligung zuverlässig Geld in die Stadtkasse bringt.

Die Vorstellung, dass man sich mit der FSB von einem „kranken“ Glied trennen wollte, wäre allerdings irrig: Die FSB erwirtschaftete in den letzten Jahren jeweils einen Überschuss von drei bis fünf Millionen Euro, der zur Kapitalerhöhung der Gesellschaft verwendet wurde. Die Idee des Verkaufs entstand auch nicht erst mit dem auch in Freiburg viel beachteten Wohnungsverkauf durch die Stadt Dresden, sondern war bereits lange vorher angedacht. Die Freiburger hatten bereits Erfahrung gesammelt: Ende 2005 verkaufte die Stadt 750 Wohnungen der Stadtbau an die GAGFAH, welche später selbst von dem US-amerikanischen Investor Fortress gekauft werden sollte. Dieser Verkauf ging seinerzeit fast unbemerkt und ohne jeden Bürgerwiderstand über die Bühne. Durch die Vorgänge in Dresden aber war sich OB Salomon sicher: Der Zeitpunkt für einen Verkauf im großen Stil ist günstig. 510 Millionen Euro, der gesamte Schuldenstand, sollten für die 7900 Wohnungen der FSB mindestens Erlöst werden, mehr war in dem geplanten „strukturierten Bieterverfahren“ aber durchaus wahrscheinlich: 600 bis 700 Millionen Euro, so die Gerüchte damals, sei der Zuschlag amerikanischen und britischen Finanzinvestoren wert. „Bereits zum Mindestgebot hätten wir einen Preis von 1000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erzielt“, widerspricht Walter Preker Vorhaltungen, die Stadt habe sich von ihrem Tafelsilber weit unter Wert trennen wollen – weit mehr als bei den Verkäufen anderer Kommunen, wo der Durchschnitt bei 700 Euro lag. Über eine Sozialcharta wollte Freiburg die Mieterrechte gesichert wissen und über eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 Prozent, die auch einen steuerlichen Hintergrund hat, ihre Einhaltung überwachen.

Für einen Verkauf votierte im Gemeinderat mit dem OB relativ fraktionstreu die Mehrheit aus Junges Freiburg/Die Grünen, die CDU und die Freien Wähler, dagegen waren die SPD, Unabhängige Listen und die FDP. So wurde am 18. Juli 2006 der Verkauf mit 30:17 Stimmen beschlossen und gleichzeitig der notwendig gewordene Bürgerentscheid auf Mitte November festgesetzt. Vier Monate Zeit für Argumente.

## „Wohnen ist Menschenrecht“

Aus dem Büro von Prof. Dr. Günter Rausch in der evangelischen Fachhochschule blickt man direkt auf die Objekte der Auseinandersetzung: Gut die Hälfte der Wohngebäude im Stadtteil Weingarten gehört zum Bestand der FSB. Weitere Schwerpunkte sind Haslach, Mooswald, Stühlinger sowie der Bereich um den Tennenbacher Platz nördlich der Innenstadt. Weingarten ist ein typischer Verteter der Stadterweiterungen der sechziger und siebziger Jahre; es alternieren Hochhäuser

und langgestreckte Riegel. Was damals als zeitgemäß und zukunftsfähig galt, hat sich inzwischen zum sozialen Brennpunkt gewandelt. Aber der Wohnungsbestand der 1919 als Siedlungsgesellschaft gegründeten FSB ist inhomogen und stammt aus allen Zeitphasen; auch das Idyll der Gartenstadt Haslach gehört dazu.

Nachdem die Verkaufspläne der Stadt am 1. April bekannt geworden waren, ging es bei den Gegnern des Verkaufs sehr schnell: Vier Tage später trafen sich 50 Bürger, beim zweiten Treffen waren es bereits 200, dann 500, später umfasste der E-Mail-Verteiler 1000 Adressen. Günter Rausch gehört zu den Gründungsmitgliedern der Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“. Mit diesem Namen wollte die Initiative die ganze Palette der Motive widerspiegeln: die Ängste, Sorgen und Gefühle der Bewohner, die zum Teil seit 70 Jahren in ihrer Wohnung leben. Der Name sollte das Wohnen als ein menschliches Grundbedürfnis darstellen, im Gegensatz zum Charakter der Wohnung als Ware. Dass es der Initiative gelang, den Widerstand so schnell und effektiv zu organisieren, hat auch historische Ursachen. In Freiburg gibt es ein entwickeltes bürgerliches Engagement, das auf vielerlei Kontakten und Bekanntschaften, stadtteilbezogenen Arbeitskreisen und Initiativen basiert. Neben der hundertjährigen Tradition der Bürgervereine hatte sich mit dem Kampf gegen das Kernkraftwerk Wyhl schon vor dreißig Jahren eine Widerstandskultur herausgebildet, die die üblichen Grenzen und Parteizugehörigkeiten überwand. Eine solche „Pluralität in der Geschlossenheit“ war auch die Stärke der Initiative gegen den FSB-Verkauf: Fachleute unterschiedlichster Couleur und Richtung, ehemalige Amtsträger, Stadtplaner, selbst Ex-OB Böhme, zählten zum Gegnerkreis.

Der Charakter des internationalen Investors, der zu diesem Zeitpunkt ja noch gar nicht vor der Tür stand, war für die Bürgerinitiative von vornherein unzweideutig: Hier kommt die „Heuschrecke“. Die bildliche Umsetzung des Schreckgespenstes mit rotem Ring und Balken war im Sommer 2006 im Stadtbild allgegenwärtig: auf Plakaten, Flugblättern und Buttons. Noch immer schwingt in den Statements des Gründungsmitglieds einiges an Ressentiment mit. Ein Stadtteil wie Weingarten etwa würde nach einer Privatisierung unweigerlich den endgültigen sozialen Abstieg erfahren, Verhältnisse wie in den Pariser Banlieus seien zu fürchten, die Existenz des heimischen Mittelstands sei bedroht. Dass die FSB nach einem möglichen Verkauf Auftraggeberin für Freiburgs Handwerker bleibt, kann sich Günter Rausch nicht vorstellen; er glaubt, dass Sanierungsaufträge dann an den Firmen vor Ort vorbeilaufen. Die Aussicht, dass die Wohnungen der Gesellschaft in nennenswertem Umfang an Mieter verkauft werden, hält er ebenfalls für abwegig: In den 9000 städtischen Wohnungen gebe es nur 300 Fehlbeleger, also viel zu wenig potentielle Käufer. Die Vorschläge der Initiative, wie sich auf andere Weise der städtische Haushalt sanieren ließe, blieben dagegen wolkig.

## Schöneberger Terrassen | Berlin-Schöneberg

Herr Polat



**Baujahr**  
1977-79

**Anzahl der Wohneinheiten**  
627

**Adresse**  
Dominicus-/Ecke Feurigstraße

Das Erreichen des Quorums war denn auch für alle Seiten überraschend. Bei der Bürgerinitiative selbst war man zumindest skeptisch, die Stadtverwaltung wählte sich angesichts der schleppenden Briefwahlbeteiligung sogar des Sieges gewiss. Tatsächlich aber gingen gut doppelt so viele Bürger wie prognostiziert am 12. November zum Bürgerentscheid, der sich damit als ein historischer herausstellen sollte: Es war der erste „gewonnene“ Bürgerentscheid überhaupt in Baden-Württemberg und der erste in der Bundesrepublik zum Thema Privatisierung öffentlichen Eigentums. Als nächstes Ziel hat sich die Initiative von Günter Rausch die Einführung eines „Bürgerhaushalts“ zum Ziel gesetzt, bei dem die Bürger bestimmen, wofür die zur Verfügung stehenden Mittel verwandt werden sollen (und damit auch, wofür nicht). Ein internationales Beispiel für diese Art direkter Demokratie ist Porto Alegre in Südbrasilien, aber auch in Deutschland gibt es solche Ansätze. Finanzbürgermeister Otto Neideck (CDU) hat die Anregung bereits aufgenommen.

### „Dresdner Verlockung“ und „Freiburger Lösung“

Die Freiburger Architekten Meinhard Hansen für die Architektenkammer und Detlef Sacker für den Bund Deutscher Architekten standen als eine der Ersten mit in der Reihe der Verkaufsgegner und ernteten dafür in den eigenen Reihen keinen Widerspruch. „Uns schreckte in erster Linie der drohende Verkauf an eine ausländische ‚Heuschrecke‘“, erzählt Meinhard Hansen im Freiburger Architekturforum. „Damit würde das Geld aus dem örtlichen Kreislauf herausgenommen und ins Ausland transferiert. Die örtlichen Strukturen werden zerstört, die sozialen Probleme aber bleiben ungelöst. Wäre ein Verkauf an die Landesentwicklungsgesellschaft oder an Baugenossenschaften aus dem Land thematisiert worden, wäre die Ablehnung längst nicht so eindeutig gewesen und der Bürgerentscheid vermutlich gescheitert.“ Freiburger Architekten schätzen die FSB als einen Auftraggeber, der auf Qualität achtet. Im Verlauf der Diskussion und auf der Suche nach einer Alternative, einer „Freiburger Lösung“ als Antwort auf die „Dresdener Verlockung“, meldete sich die Architektenschaft im Oktober nochmals zu Wort und unterstützte das Genossenschaftsmodell des ortsansässigen Bauvereins.

### Das Genossenschaftsmodell

Reinhard Disch, geschäftsführender Vorstand des Bauvereins Breisgau eG, der mit 14.000 Mitgliedern größten Genossenschaft in der Region, hat zusammen mit dem Verband der Wohnungsunternehmen ein Vier-Phasen-Modell zur Überführung der Freiburger Stadtbau in eine Genossenschaft entwickelt<sup>1</sup>. Danach wird die kommunale Wohnungsgesellschaft weder an eine ortsansässige Genossenschaft verkauft (wie in Flensburg) noch in eine Genossenschaft umgewandelt (wie in Pinneberg), sondern als Dienstleistungsunternehmen neben eine neu zu gründende Genossenschaft gestellt: Zunächst wird

eine Kapitalgesellschaft durch sich beteiligende baden-württembergische Genossenschaften gegründet. Diese erwirbt 94,9 Prozent der FSB, 5,1 Prozent verbleiben bei der Stadt. Parallel wird eine Vermietungsgenossenschaft gegründet, die aus den bisherigen Mietern, den Genossenschaften der Kapitalgesellschaft sowie aus einem Bürgerbeteiligungsfonds besteht. Die Vermietungsgenossenschaft erwirbt rund 6000 Wohnungen aus dem FSB-Bestand. Im vierten und letzten Schritt geht die Kapitalgesellschaft in der FSB auf („Abwärtsverschmelzung“). Die als GmbH weiterbestehende FSB privatisiert ihre verbliebenen 1900 Wohnungen an Mieter, um flüssige Finanzmittel zu generieren und zukünftig als Dienstleister in ihrem bisherigen Aufgabenbereich für die neue Vermietungsgenossenschaft zu arbeiten. Dieses Vorhaben ist für den Bauverein allein freilich zu groß. So sieht das Konzept vor, dass sich 10 bis 15 baden-württembergische Genossenschaften zusammenschließen, um ein Eigenkapital von 50 Millionen Euro, also zehn Prozent des geforderten Mindestpreises, aufzubringen. Der Anteil des Bauvereins Breisgau würde bei 10 bis 15 Millionen Euro liegen. Die sozial und ökologisch orientierte GLS-Bank in Bochum ist als eigenkapitalfinanzierendes Kreditinstitut im Rahmen des Bürgerbeteiligungsfonds vorgesehen. Eine moderate Mieterhöhung von drei Prozent zur Umsetzung des Modells ist eingeplant.

Fred Gresens, Architekt und Stadtplaner und zum Jahreswechsel ausgeschiedener technischer Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau GmbH, hat die Diskussion kritisch begleitet und dokumentiert.<sup>2</sup> Er hält einen Verkauf prinzipiell für falsch: Die FSB sei ein profitables Wohnungsunternehmen in einem attraktiven Marktsegment mit einer stabilen Mieterschaft und der Freiburger Immobilienmarkt ein stabiler Standort mit prognostiziertem Wachstum. Wenn schon eine Veränderung, dann gehört seine Sympathie dem Genossenschaftsmodell.

### Im Rathaus II: Das neue Pferd ist das alte

„Das Ergebnis des Bürgerentscheids ist auch ein deutliches Signal, dass die Bürgerschaft bereit ist, sich an der Konsolidierung des Haushalts und der Sanierung der Schulen zu beteiligen“, sagte OB Salomon in seiner Haushaltsrede am 23. Januar und nahm seine Bürger in die Pflicht: So wurde beschlossen, die Grundsteuer um 20 Prozent zu erhöhen, während die Gewerbesteuer als „Standortfaktor“ konstant bleiben soll. „Wir erwarten von den städtischen Gesellschaften – und haben dies mit den Vorständen und Geschäftsführern vereinbart – erhebliche Beiträge zur Haushaltskonsolidierung.“ Also auch und vielleicht in erster Linie von der FSB.

Irgendwie erinnert das vergangene Jahr doch fern an den „Besuch der alten Dame“. Doch Freiburg sagte der alten Dame vorzeitig ab – und fand daher nie heraus, wer denn nun wirklich gekommen wäre.

<sup>1</sup> Reinhard Disch: „Die Freiburger Stadtbau als Genossenschaftsmodell?“ Vortrag bei der DASL-Arbeitstagung am 17. November 2006, veröffentlicht in: „Perspektiven kommunaler Wohnungswirtschaft“, zu beziehen unter [www.bw.dasl.de](http://www.bw.dasl.de)

<sup>2</sup> Dr. Fred Gresens: „Perspektiven kommunaler Wohnungswirtschaft“. Vortrag bei der DASL-Arbeitstagung am 17. November 2006. Im Internet unter [www.bw.dasl.de/wp-content/uploads/Gresens.pdf](http://www.bw.dasl.de/wp-content/uploads/Gresens.pdf)